

組合掲示板

2面

明けましておめでとうございます。

事務局も力を合わせて努力いたします、
本年もよろしく願い申し上げます。

研修・説明会開催

10月18日(月)午後1時30分より、銀座の東京都中小企業会館において“研修・説明会”を開催した。建築設備部と改修部会共催で、組合各社の営業商品の拡大を目的に、3テーマを選び、は築20年以上経過したビル・マンションを対象にした、玄関ドアとエレベータの交換・改修工事に関して、今それぞれの分野で注目されている2社から説明を受けた。

玄関ドアの改修・交換工事については、賛助会員の(株)アイ・エスの湯谷社長自らパワーポイントの画面を駆使して、30年以上前のスチールドアを遮音性・機密性に優れた美しいドアに1日で交換する、同社の製品概要と作業工程を大変わかりやすく説明した。

エレベータの改修・交換工事については、組合員の(株)エレベーターシステムズ馬渡営業課長から、大手メーカーのエレベータ改修工事費が何故高くなり、これに比べて、同社の工事費が何故安いのか。事例を交えて説明した。

最後に組合員の(株)環境整備森島常務が建設廃材処分の問題点を解説した。

会場には組合員の社員をはじめ賛助会員・メディア関係者など49名が熱心に説明を聞いた。組合員からは、自社の営業戦略商品として直ぐに取り上げたいと言う姿勢も見られ、具体的な内容に質疑が出され、大変活気ある研修・説明会になった。



普段は組合員同士といえども激しい競争をしている関係だが、互いに切磋琢磨しながら厳しい環境を乗り越えましょう。お客様のニーズに応える商品を提供します。

元気よく開会の挨拶をする 小川改修部会長



今後とも皆様のお役に立つテーマを選んで研修会を開催したい。

希望があればどしどし事務局に申し入れてほしい。と閉会の挨拶をする 三浦建築設備部会長

玄関ドアの改修 (株式会社 アイ・エス)

枠撤去から鍵引渡しまで、たった1日でOK!!

機密・断熱・遮音性に優れ、耐震機能も強化バリアフリー対策にも配慮
ドアリニューアルに最適な商品と施工システム



JSさんとの技術開発も進みよいよ本番と話にも熱がこもる

湯谷社長



ミニチュア模型を使って耐震丁番とセラミックプレートとの組み合わせが地震発生時の枠変形でも開閉できる状況を説明する。若手社員たち

マンションにおける玄関ドアの機能を考える

1. 玄関の機能と役割

住まいのシンボル(顔)
居住者の出入り口
物品などの般出入口
緊急時の脱出及び進入口
換気口

法的要件
特定防火整備(防火戸)
該当品であること
:平成12年建設省告示

2. 玄関の設置位置

北側(大部分)
階段、又は廊下に直結
常時人の手で開閉される(動態機能商品)

3. 経年変化による劣化現象と問題点

開閉時にドアが枠に当たるなどの支障が発生する
付属金物などが劣化し使用上支障が発生する
ドア・枠に錆・腐食が発生し支障が出る
断熱・遮音性に欠け、隙間風・ホコリが侵入してくる
安全対策上不安(防犯・耐震など)
ドアのデザインが陳腐化している

4. (株)アイ・エスが薦めるドアの改修条件 ドア性能仕様の向上

- 1 エコ時代に対応する製品(省エネ規格)
 - 2 ドア機能の充実(安全対策・防犯・耐震)
 - 3 高齢者対応(バリアフリー時代に適応)
- 工事条件
- 1 居住者が在宅のままスムーズに交換
 - 2 騒音・粉塵・振動音の発生を抑えた工法を採用
 - 3 工事着手その日のうちに鍵の引渡しができる

最近のエレベータ事情 (株式会社エレベーターシステムズ)

大手メーカーのリニューアルはなぜ高い??

(現場単位のオーダーメイド、現在量産されている製品はリニューアルに使えない。大手メーカーではどうしてもコスト高になる)

リニューアル検討対象のビル・マンションは約4万棟
貴重な修繕積立金は使途を吟味して。

(管理組合理事会の問題意識が高まっています)!!

説明をするエレベーターシステムズ 馬渡課長



エレベータ リニューアルの利点

高層ビル・マンションにおける唯一の交通手段であるエレベータの役割は大変重要、エレベータの優劣は建物の価値を変える。

エレベータの優劣を判断する5つの項目

1. 安全性: 故障が少なく地震・火災時の管制装置・遠隔監視装置が設備されている。
2. 待ち時間が少ない・スピードが適切
昔のエレベータは昇降速度が遅い、スピードアップが雰囲気を変える。
3. 起動停止が滑らかであること
古いエレベータは交流1段又は2段制御のため起動停止時に衝撃を感じる。インバータ制御に変えることにより、動きが滑らかになり、快適な乗り心地に変身する。
4. 照明、室内のデザイン効果
エレベータ室内は密閉された空間です、居住者は毎日頻りに利用するので、優れたデザイン室内設計が心地よさと安心感を与える。
5. 保守管理が容易である
従来のリレー、スイッチ制御をマイコン制御に変更することにより故障率の大幅低下と、消費電力・管理費の削減を実現できる。

エレベータ リニューアルの目的

機能の維持管理を完全に保つだけでなく、維持費が高く陳腐化した旧式機能を改善し、安全で快適な昇降装置にする。変化する社会に適合させ、建物の資産価値を高める。

エレベータ リニューアルの3つの方法

1. カゴ、扉が十分に使用に耐える場合(経年20年程度)
 - ()制御盤と配線の交換 交流1段又は2段制御をインバータ制御に変更すると直流並みの運転特性が得られ、速度も120m/分まで増速可能。リレー制御をコンピュータ制御に変更すると、メンテコストが減少する。
 - ()巻上機の交換 巻上機はエレベータの原動機(エンジン)で経年変化は避けられない。20年前の巻上機は効率の悪いウォームギアであり、しかも磨耗により伝動効率が悪化している。最新式のヘリカルギアに交換すると電力消費が50%以上節約できる。或は、契約電力を増やすことなく、速度を50%増速できる。
2. カゴ、照明、塗装による美観向上
カゴ側板の化粧シート張替え、照明器具変更、扉・枠の再塗装など斬新なデザインで生まれ変わる。
3. カゴ、扉の更新
経年変化や塩害により、金属疲労や腐食が進んだ場合は更新が必要になる。昔のエレベータは昇降速度が遅い、スピードアップが雰囲気を変える。

平成17年新年賀詞交歓会開催のご案内

日時:平成17年1月27日(木) 午後6時30分より
(受付開始 午後6時より)

場所:メルパルク東京(郵便貯金会館) 3階 『牡丹』
東京都港区芝公園2-5-20 Tel 03-3433-7210
交通 JR浜松町駅徒歩8分
地下鉄 大門駅(都営浅草線、都営大江戸線)
芝公園(都営三田線)

会費:10,000円/1人・1社 2人目から5,000円/人 プラス
(組合員、賛助会員)
(各社2名以上のご出席をお願いします)

閉会:午後8時(予定)

連絡はお早めに

産業廃棄物の取扱いが厳しくなっています。

経済の発展に伴い、産業廃棄物の排出量は増加するとともに種類も多様化しています。処理業者に対しては、処理施設の充実、処理の効率化が求められるのと同時に、排出者に対しては、最終処分の段階まで責任が負わされるとともに、排出量の削減、再利用できるものは極力再利用するよう、分別廃棄、等環境重視の対応が求められている。

組合では組合員であり、また産業廃棄物処理業者としても着実に事業展開を進めている(株)環境整備のクリーン事業に積極的に協力することにより、建築廃材の安全で、確実な処分を図ります。



ごみ処理は誰がやる!!!

株式会社環境整備はこの仕事を、責任を持って処理します。

熱心に説明をする森島常務